LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2004

Série socio-économique 04-040

DÉSEMBOURGEOISEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT

INTRODUCTION

L'évolution du parc de logements peut agir sur le bien-être des ménages à faible revenu de trois façons. D'abord, le vieillissement du parc résidentiel peut entraîner une diminution des loyers relatifs et de la valeur des anciens bâtiments, lorsque les résidents à revenu élevé quittent progressivement le secteur pour emménager dans des habitations de construction plus récente, laissant les vieux logis aux familles à revenu modeste. Deuxièmement, il se peut que la situation inverse se produise, c'est-à-dire que les ménages nantis, attirés vers le centre-ville, embourgeoisent les noyaux centraux des villes, déplaçant ainsi les occupants à faible revenu. Troisièmement, l'aide publique accordée aux familles moins fortunées afin de rendre leurs logements salubres peut améliorer le parc résidentiel.

La présente étude porte essentiellement sur les deux premiers processus. Elle examine, d'une part, la mesure dans laquelle le vieillissement du parc de logements a permis d'améliorer le bien-être des ménages à faible revenu dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes. D'autre part, elle analyse l'embourgeoisement des quartiers dans certaines RMR.

ANALYSE DOCUMENTAIRE

Le *désembourgeoisement* représente le processus par lequel un parc de logement est délaissé par ses résidents bien nantis, puis occupé par des ménages à faible revenu, à mesure qu'il se dégrade et se déprécie. La diminution des prix relatifs des anciennes habitations par suite du vieillissement peut améliorer les conditions de logement des ménages à faible revenu. Dans les documents sur le sujet, on emploie souvent le terme « désembourgeoisement social » pour désigner ce processus.

Plusieurs conditions doivent être réunies pour le désembourgeoisement social. D'abord, la région métropolitaine doit fonctionner en tant que marché intégré. Par ailleurs, les ménages doivent être mobiles et avoir la capacité de changer de secteurs et de substituer diverses caractéristiques à d'autres sur le plan du logement et du quartier. De plus, des logements neufs doivent être ajoutés au parc résidentiel à un rythme supérieur à ceux de la création de ménages et de l'immigration; un déséquilibre doit aussi exister en conséquence de l'offre excédentaire. Le rythme de dépréciation des bâtiments en raison de la diminution des dépenses d'entretien y joue également un rôle déterminant.

La documentation permet de croire qu'une politique gouvernementale visant à favoriser le désembourgeoisement entraînerait une dégradation des quartiers et, par conséquence, une diminution de l'avoir propre foncier des propriétaires du secteur privé. Toutefois, selon la tendance constatée dans les noyaux centraux des villes canadiennes, les quartiers sont en voie d'être « revitalisés » pour faire place aux résidents à revenu plus élevé.

Les études empiriques fournissent peu de preuves que le désembourgeoisement social existe dans la plupart des villes en expansion aux États-Unis. Toutefois, elles sous-entendent que ce phénomène pourrait s'être produit dans l'immédiat après-guerre, époque où la classe moyenne a accédé à la propriété dans les secteurs périphériques. L'expansion des banlieues par suite des changements apportés dans les domaines politique, institutionnel, économique, démographique et culturel pourraient avoir créé l'offre excédentaire nécessaire pour provoquer le désembourgeoisement social dans les noyaux centraux urbains. Lors de l'analyse documentaire, on n'a trouvé aucune preuve empirique de désembourgeoisement dans les villes canadiennes. La présente étude vise à combler cet écart.

La documentation semble indiquer que l'embourgeoisement constitue un processus complexe et varié. Selon l'une des thèses avancées, ce processus résulterait de la mondialisation. D'après un autre point de vue, l'embourgeoisement serait lié aux interventions de groupes influents. Leurs effets combinés modifient le caractère et la composition sociale des quartiers. La documentation de portée plus générale aborde aussi le concept de l'embourgeoisement en examinant divers aspects de

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

la revitalisation des quartiers et des noyaux urbains. Peu de preuves empiriques y sont toutefois fournies quant au taux réel et au niveau d'embourgeoisement dans des villes précises. Certains chiffres attestent d'une évolution des tendances démographiques, ainsi que d'une compréhension grandissante de l'interdépendance entre le taux de croissance démographique en banlieue et le rythme d'augmentation de la population dans un noyau urbain.

DÉSEMBOURGEOISEMENT — DONNÉES EMPIRIQUES SUR LA SITUATION CANADIENNE

Cette section présente des données empiriques sur le désembourgeoisement du parc locatif et du secteur des habitations pour propriétaires-occupants dans les RMR canadiennes. À cette fin, on utilise le fichier de microdonnées à grande diffusion (FMGD) du Recensement afin d'examiner l'évolution des loyers, des prix de l'immobilier, des revenus et des dépenses des ménages en matière de logement, dans les parcs résidentiels construits au cours de cinq périodes : avant 1945; de 1946 à 1960; de 1961 à 1970; de 1971 à 1985 et de 1986 à 1996. L'année 1996 sert de point de référence. L'objet est d'évaluer la mesure dans laquelle le vieillissement du parc favorise le transfert des habitations aux ménages à faible revenu et allège ainsi leur fardeau de dépenses en matière de logement. Le principal indicateur : l'évolution des prix et des loyers des logements possédant le même nombre de pièces. Un autre indicateur de désembourgeoisement est l'évolution de la répartition des revenus de ménages selon l'âge des bâtiments. Le désembourgeoisement social survient lorsque le parc résidentiel le plus ancien subi la baisse maximale des prix et les ménages moins fortunés emménagent dans les vieilles habitations de sorte à réduire la proportion de leur revenu consacrée au logement.

Résumé des statistiques : Caractéristiques des habitations et des ménages

D'après l'analyse statistique, les loyers médians ne reculent que de très peu à mesure que progresse l'âge du bâtiment. À Toronto, Montréal, Vancouver, Ottawa-Hull, Hamilton et Oshawa, à titre d'exemple, les loyers médians n'ont régressé que de 7 à 9 % dans les ensembles âgés entre 10 et 25 ans, en 1996. Dans les immeubles de 50 ans et plus, ils ont baissé de 12 % à Montréal et à Ottawa-Gatineau, et jusqu'à 25 % à Calgary, Winnipeg, London, Trois-Rivières et Sherbrooke.

Les prix médians des habitations de type propriétaire-occupant variaient davantage. Dans nombre de cas, les baisses atteignaient de 30 à 50 % dans le parc le plus ancien, notamment à Winnipeg, Regina, Saskatoon, Windsor, St. Catharines et Kitchener. Toutefois, le rythme de dépréciation des habitations est moindre dans les grandes villes, comme Montréal, Toronto, Ottawa-Gatineau et Vancouver.

Selon les résultats de l'analyse, les loyers dans le segment le plus bas de gamme augmentent généralement avec l'âge de l'ensemble, ce qui donne à penser que les ménages à faible revenu ne bénéficient pas des logements locatifs à prix modeste. Dans le secteur des habitations pour propriétaires-occupants, les ménages à faible revenu ont davantage d'occasions d'accéder à la propriété, puisque les prix diminuent habituellement dans le segment bas de gamme.

Les ménages locataires habitant dans des immeubles âgés de 50 ans en 1996 disposaient, en moyenne, de revenus comparables à ceux qui vivaient dans des ensembles de construction plus récente. Dans le secteur des habitations de type propriétaire-occupant, les ménages résidant dans des logements anciens gagnaient toutefois, en moyenne, 21 % de moins que les familles vivant dans des maisons bâties plus récemment. Une fois de plus, les habitations plus anciennes dans ce secteur offrent davantage de possibilités aux familles à faible revenu de devenir propriétaire. L'écart plus grand entre les revenus moyens, sur la période de 50 ans, dans le secteur des habitations pour propriétaires-occupants s'explique, en partie, par le fait que les personnes moins fortunées peuvent emménager dans des maisons anciennes, plus économiques. Le facteur de « désembourgeoisement sur place » y joue aussi un rôle – il s'agit d'un phénomène pouvant résulter du fait que les ménages occupent leurs résidences plus longtemps, alors que la valeur de leur propriété s'accroît. L'« effet de déséquilibre hypothécaire », ou la régression du rapport paiement hypothécaire nominal-revenu, associé aux prêts hypothécaires à paiements égaux, contribue aussi à alléger le fardeau des dépenses attribuables au logement, à mesure que l'avoir propre et le revenu des ménages augmentent avec le temps.

La répartition des catégories d'immeubles varie selon la période de construction. Si les habitations ont gagné en taille au cours des cinquante dernières années, le nombre moyen de pièces, lui, est resté stable. Les besoins d'entretien sont considérablement plus importants dans les anciens bâtiments. Les écarts observés dans les loyers et les prix des habitations pour propriétaire-occupant s'expliquent en partie par les différentes caractéristiques qui se trouvent dans le parc.

Résultats de la régression

L'analyse de régression par la « méthode des moindres carrés ordinaires » neutralise les effets des différences qui existent dans les caractéristiques des habitations et des ménages. L'analyse révèle qu'il n'y a pas de différences notables dans les loyers en fonction de la période de construction à Ottawa-Gatineau, Toronto, Hamilton, St. Catharines et Niagara, London et Victoria. Les loyers augmentent légèrement dans le parc ancien à Oshawa, Windsor et Vancouver. En revanche, ils reculent de plus de 15 % dans les ensembles âgés de plus de 50 ans, dans les agglomérations de Winnipeg, Calgary, Sudbury et Trois-Rivières. Toutes RMR confondues, les loyers n'ont fléchi que de 7 % dans les ensembles âgés de 50 ans.

Comme dans le cas des statistiques sommaires, il en ressort de l'analyse de régression que le prix des habitations varie considérablement dans les RMR. À Regina et à Saskatoon, le prix des habitations les plus anciennes est de 50 % inférieur à celui des logements neufs. À St. Catharines, Kitchener et Edmonton, les habitations de plus de 50 ans affichent des prix de 30 % inférieurs, tandis que ce chiffre est de 11,3 % à Toronto et de 10,1 % à Ottawa. À Montréal, Vancouver et Halifax, on n'a constaté aucun écart entre les prix des logements

anciens et les neufs. Toutes RMR confondues, le prix moyen des logements, construits il y a 50 ans, est de 16 % moins élevé que celui des neufs.

En outre, les résultats de l'analyse indiquent que la proportion relative de ménages vivant sous le seuil de faible revenu est plus élevée dans le parc ancien. Toutefois, dans le secteur locatif, les ménages consacrent généralement une proportion plus élevée de leur revenu au loyer en vivant dans de vieux ensembles. Cela porte à croire que le désembourgeoisement social n'est pas un facteur, puisque les vieilles habitations n'allègent pas le fardeau des dépenses en matière de logement des ménages à revenu modeste. Pour les propriétaires-occupants, c'est l'inverse. Les ménages vivant dans des anciennes habitations consacrent une plus faible proportion de leur revenu au logement, ce qui signifie que le vieillissement du parc ouvre davantage de possibilités aux ménages à revenu modeste désireux d'accéder à la propriété.

L'analyse se penche aussi sur l'évolution, au fil du temps, des loyers et des prix, ainsi que des revenus relatifs des ménages vivant dans le parc ancien. Aux fins de l'analyse, on n'examine que les bâtiments construits avant 1981; les loyers et les prix des logements dont la construction date de 1980 à 1981 servent de référence. Sur l'ensemble des RMR, les loyers moyens des ensembles construits avant 1980 augmentent en comparaison de ceux pratiqués dans les immeubles bâtis de 1980 à 1981. Dans bon nombre de RMR, la valeur des habitations pour propriétaires-occupants diminue entre 1981 et 1996, mais le rythme de dépréciation dans le parc ancien est moindre. En fait, les prix dans le parc ancien augmentent comparativement à ceux des habitations de construction plus récente, ou même neuves, dans toutes les RMR comprises dans le Recensement de 1981. Une comparaison des données de recensement pour les périodes de 1981 à 1991 et de 1986 à 1996 confirme également ces tendances. On désigne « désembourgeoisement ascendant » ou « désembourgeoisement négatif » l'inversement de l'évolution des loyers et des prix. Autrement dit, la valeur du parc ancien au Canada s'accroît plutôt que de diminuer au fil des ans.

Depuis 1981, le taux de croissance du revenu moyen des ménages locataires vivant dans des immeubles anciens, notamment à Montréal, Vancouver et Toronto, a été supérieur à celui des familles habitant dans des logements de construction plus récente. Dans ces villes, les ménages fortunés déménagent aussi dans des habitations anciennes de type propriétaire-occupant, depuis 1991. L'accroissement des loyers, des prix et des revenus des ménages dans le parc ancien porte à croire qu'un processus de désembourgeoisement inverse est engagé dans les RMR canadiennes.

EMBOURGEOISEMENT

Cette section établit des profils des quartiers embourgeoisés. Elle définit aussi les principaux facteurs qui contribuent à l'embourgeoisement dans des secteurs précis. Les profils se fondent sur l'analyse des données des recensements de 1981 et de 2001 et portent sur des variables, tels les loyers, les revenus et l'âge des bâtiments, en vue d'identifier les secteurs de recensement en voie d'embourgeoisement dans les agglomérations de Halifax, de Québec, de Montréal, d'Ottawa, de Kingston, de Toronto, de Winnipeg, de Regina, d'Edmonton et de Vancouver.

Voici les principales caractéristiques des quartiers en cours d'embourgeoisement.

- Situés à proximité des centres d'affaires centraux;
- Plus forte densité de la population et de l'habitat, comparativement aux autres secteurs;
- Densité de l'habitat croissante;
- Parc de logements relativement plus diversifié, assorti d'une forte proportion d'« autres » catégories d'habitations;
- Importante proportion de logements anciens et capacité de conserver les vieilles habitations au fil du temps;
- Progression vertigineuse des loyers moyens et des revenus personnels;
- Pourcentage relativement plus élevé de ménages d'une personne;
- Baisse accélérée de la taille des ménages;
- Population plus mobile;
- Proportion plus forte d'adultes âgés de 25 à 39 ans; et
- Proportion plus élevée et rapidement croissante de résidents ayant poursuivi des études universitaires.

Plusieurs facteurs contribuent à l'embourgeoisement, mais la centralité figure au tout premier rang. Dans toutes les RMR visées par l'étude, les secteurs en voie d'embourgeoisement sont en effet généralement situés plus près des centres d'affaires centraux que les autres. Cette tendance témoigne des préférences des familles qui emménagent dans ces quartiers pour certaines commodités, sur le plan de l'emploi, du magasinage et des loisirs. Autre facteur important : la proximité des grands employeurs, tels que le Royal Alex Hospital d'Edmonton et le Vancouver General Hospital, qui ont favorisé l'embourgeoisement des quartiers environnants. L'embourgeoisement peut aussi résulter du débordement des ménages fortunés des quartiers cossus avoisinants (par exemple, le parc Rockcliffe à Ottawa, le secteur de Mont Royal à Montréal et le quartier Sydenham à Kingston); du réaménagement des quartiers dans les noyaux centraux (comme les secteurs de Le Breton Flats d'Ottawa et de False Creek de Vancouver); et / ou d'un sens d'identité et de force de caractère bien définis, ainsi que de la diversité des logements (comme c'est le cas dans le secteur de Strathcona à Edmonton, de la rue Preston à Ottawa et du quartier Wolsely à Winnipeg).

Des entrevues menées auprès des experts dans le domaine du logement à l'échelle locale donnent à penser qu'environ 5 % des 2 182 secteurs de recensement situés dans les dix RMR visées par l'étude se sont embourgeoisés depuis 1981. La croissance des loyers et des revenus dans ces secteurs tient principalement au réaménagement des quartiers et au remplacement des habitations, plutôt qu'à la

revitalisation des vieux quartiers. Le fait que l'embourgeoisement des quartiers existe dans les villes canadiennes permet de penser qu'on ne peut compter uniquement sur le désembourgeoisement pour accroître l'offre de logements pour les ménages à revenu modeste.

CONCLUSIONS

Les résultats de l'étude indiquent que le désembourgeoisement social n'existe pas dans les marchés locatifs canadiens. Si certaines RMR affichent des loyers de 10 à 15 % inférieurs dans leur parc vieux de 50 ans, la différence est trop faible et s'échelonne sur une trop longue période pour susciter l'intérêt des décideurs. Le fait que les ménages consacrent une plus forte proportion de leur revenu au loyer dans les ensembles anciens est une autre indication que le vieillissement du parc n'améliore pas l'abordabilité des logements locatifs pour les ménages à faible revenu.

Pour ce qui concerne le secteur des logements pour propriétaires-occupants, les résultats de l'étude font état d'un plus grand écart entre le prix des habitations selon l'âge. En effet, le prix des logements bâtis, il y a 50 ans, peut être jusqu'à 30 % inférieur à celui des habitations neuves dans certaines RMR; les écarts sont toutefois beaucoup plus minces dans les grandes agglomérations affichant des prix élevés. Néanmoins, le désembourgeoisement social s'observe puisque les ménages dans les habitations anciennes consacrent une plus faible proportion de leur revenu au logement. Le vieillissement du parc ouvre davantage de possibilités aux ménages à faible revenu désireux d'accéder à la propriété dans les petites RMR. Ce phénomène mettrait toutefois plus de temps à se produire dans les grandes villes.

Rien ne laisse croire que le désembourgeoisement social peut servir à alléger le fardeau des dépenses des ménages à faible revenu en matière de logement, et ce, même si l'on applique des politiques pour créer une offre excédentaire dans le secteur de l'habitation, de sorte à appliquer des loyers et des prix économiques. Les tendances actuelles, axées sur l'évolution de l'économie, de la situation démographique et des politiques, continueront vraisemblablement à gonfler les prix des habitations anciennes. Ces tendances donnent une nouvelle structure aux noyaux centraux des villes et pèsent sur l'offre de logements à prix modiques. Le désembourgeoisement, particulièrement dans les villes en expansion, ne peut donc résoudre les problèmes d'abordabilité des ménages à revenu modeste.

Directeur de projet : Jessica Yen

Nom du rapport de recherche :
The Efficacy of the Filtering Process in the Supply of Housing to Lower-Income Canadian Households

Conseillers en recherche :
Professeurs Andrejs Skaburskis et John Meligrana, School of Urban and Regional Planning, Queen's University, Kingston (Ontario)

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont securitaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

63796